

大津湖南都市計画 地区計画の決定について (審議)

草津市都市計画部
都市計画課

説明する内容

◆烏丸半島中央部について

- ◇烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について
- ◇市街化調整区域における地区計画制度について
- ◇都市計画決定する内容について
- ◇区域の整備・開発及び保全の方針について
- ◇地区整備計画について
- ◇今後のスケジュール

烏丸半島中央部について

【位置】

- ・草津市最北部(草津市下物町地先)
- ・さざなみ街道の沿道地

【周辺の施設】

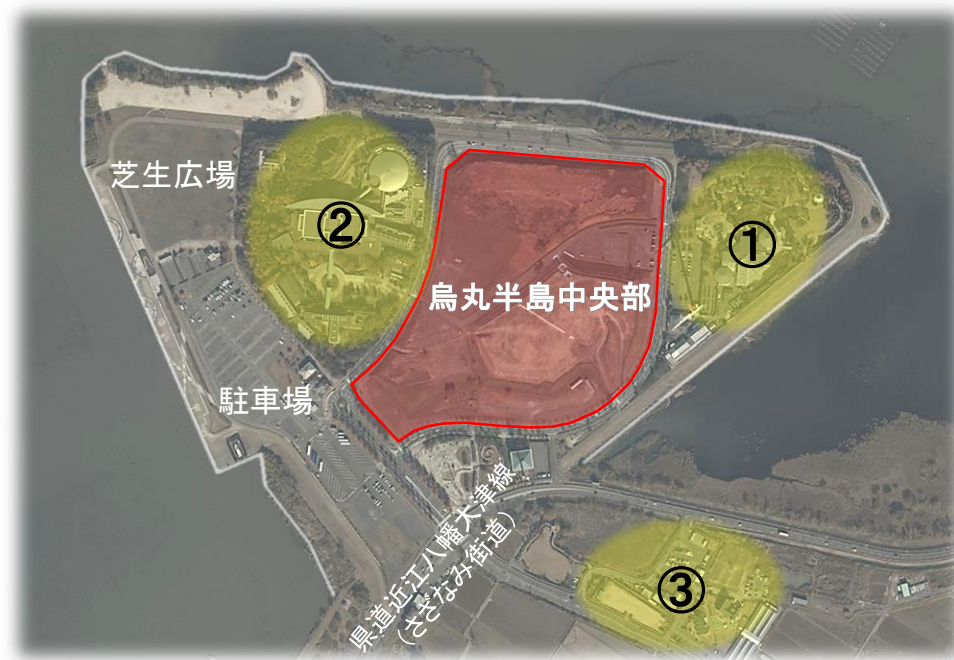
- ①草津市立水生植物公園みずの森
- ②滋賀県立琵琶湖博物館
- ③道の駅草津

【例年開催される主なイベント】

- ・イナズマロックフェス
- ・草津ヨシ松明まつり



地図：国土地理院HPより



航空写真：国土地理院HPより

説明する内容

◇烏丸半島中央部について

◆烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について

◇市街化調整区域における地区計画制度について

◇都市計画決定する内容について

◇区域の整備・開発及び保全の方針について

◇地区整備計画について

◇今後のスケジュール

烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について

【目的】

有効に活用されていない烏丸半島中央部の用地(約9.0ha)において、民間活力の活用により、地域の活性化に寄与するまちづくりを目指す。

【事業者】

株式会社JPF

【事業内容】

人工サーフィン施設を中心とした複合型観光集客施設を設え、ビーチカルチャーの発信拠点とする。

【必要な手続き】

市街化調整区域における地区計画制度を活用。



施設コンセプト

琵琶湖周辺の豊かな自然環境を尊重し、自然と共に生きるという「ビーチカルチャー」の思想・哲学に基づいた施設とします。地域の植生に配慮した植栽計画、ランドスケープデザインとします。また、施設のメインの建築であるクラブハウス棟の外周には和風建築で用いられる深い軒下空間をつくり、周辺環境に溶け込むデザインとするとともに、地域住民や施設利用者が日常的に交流できる場を創出します

ホワイトビーチ

① 豊かな自然に囲まれた水辺の遊歩道と広場と一体となった飲食施設
敷地内の遊歩道や飲食店を一般開放し、誰もが気軽に立ち寄れる賑わいを創出



② 国内初となるWave Garden社製造波装置
高品質な波による強烈な没入体験の創出



③ 昼夜問わず、好きな時に好きなだけ波を楽しめる環境
ナイトサーフィンなどここでしかできない体験を実現



地域まちづくりへの貢献

地域の人々と共に行う湖畔清掃、アートワーク、マルシェなどの地域活動を積極的に行います。



④ ウォータースポーツ振興と周辺観光との連携
湖上交通と連携し、相互送客を促進することで、地域文化との接点を提供
※行政と一体で実現可能性の検討を希望する事項



⑤ ビーチ音楽フェスやナイトプールなど新たな熱狂体験の提供
ビーチカルチャーと親和性の高いイベントを開催し、新たな賑わいを創出



⑥ 琵琶湖サイクリングの拠点創造
シェアサイクルの貸し出しや休憩スポットなど、観光
周辺の拠点を整備



凡例 ●●●●● 新たな遊歩道 ●●●●● 既存の遊歩道 ●●●●● さざなみ街道

※建物基本構成、コンセプトについてを示しており、詳細プランについては関係各所との合意のもと、今後の設計の進捗により変更となることを想定しております

WAVE PARK BIWAKO ビーチカルチャーの発祥拠点を、日本に。	提案者番号 (公称記入欄)
---	------------------

説明する内容

◇烏丸半島中央部について

◇烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について

◆市街化調整区域における地区計画制度について

◇都市計画決定する内容について

◇区域の整備・開発及び保全の方針について

◇地区整備計画について

◇今後のスケジュール

市街化調整区域における地区計画制度について

【市街化調整区域における地区計画制度】


市街化調整区域であることを十分に配慮し、ルールを定めて計画的に開発を誘導する制度である。


今回は、「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」における『大規模開発型(非住居系)』として地区計画の策定を目指す。

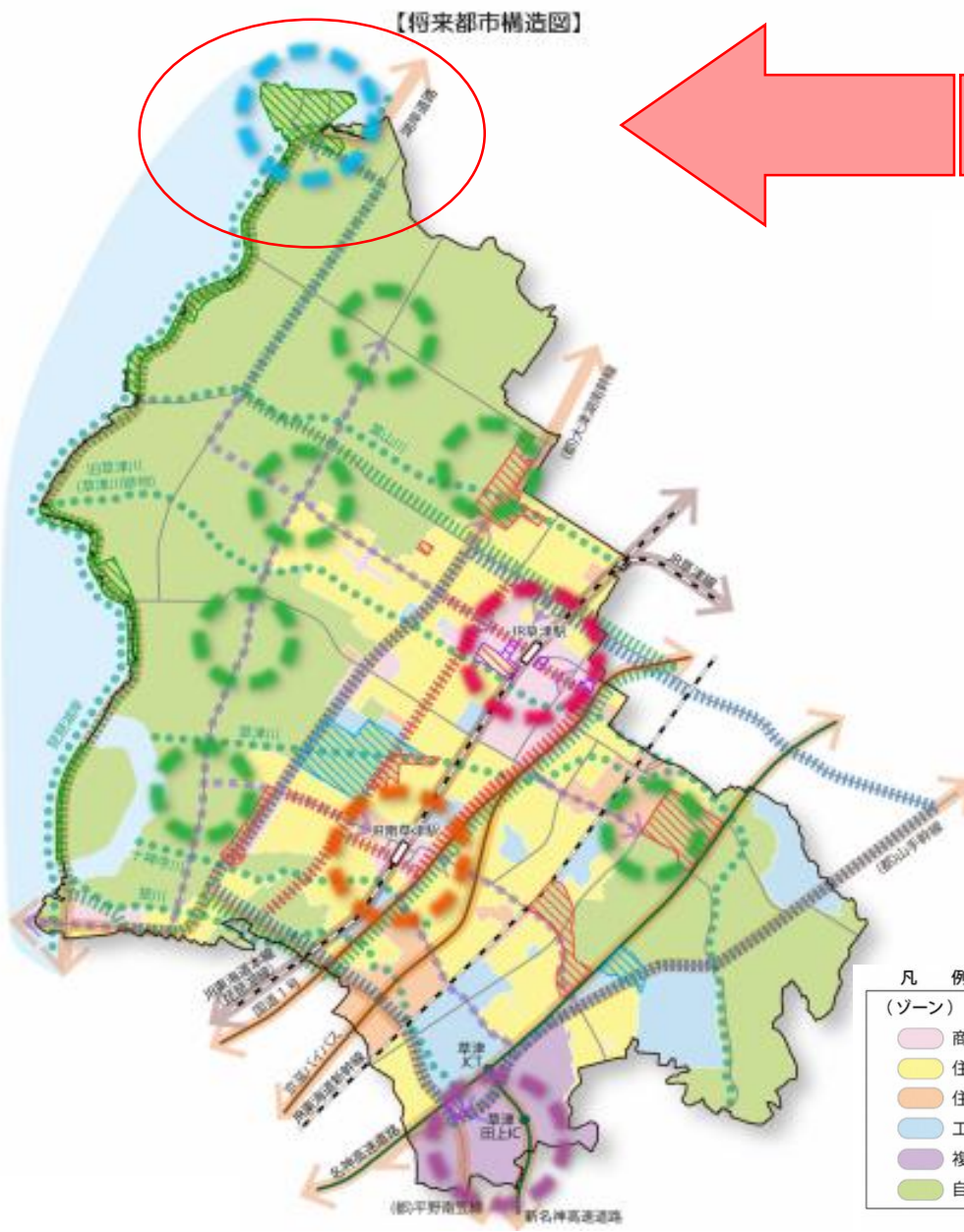
【草津市都市計画マスタープランでの位置付け】

「湖辺にぎわい創出区域」、「交流創出核」に位置付けている。

【将来都市構造図】

 湖辺にぎわい創出区域

 交流創出核



凡 例

(ゾーン)	(土地利用重点検討区域)	(核)	(軸)
 商業ゾーン	 高度利用区域	 北部中心核	 広域連携軸(鉄道)
 住宅ゾーン	 市街化予備区域	 南部中心核	 広域連携軸(道路)
 住工調和ゾーン	 産業振興区域	 複合連携核	 都市環状軸
 工業ゾーン	 湖辺にぎわい創出区域	 交流創出核	 地域連携軸
 複合連携ゾーン		 地域再生核	 水とみどりの軸
 自然共生ゾーン			 鉄道
			 国道
			 高速道路
			 幹線道路

説明する内容

◇烏丸半島中央部について

◇烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について

◇市街化調整区域における地区計画制度について

◆都市計画決定する内容について

◇区域の整備・開発及び保全の方針について

◇地区整備計画について

◇今後のスケジュール

都市計画決定する内容について

- ・名称 ⇒ 烏丸半島中央部地区計画
- ・位置 ⇒ 草津市下物町1091番163
- ・面積 ⇒ 約9.0ha
- ・地区施設 ⇒ 地区施設は整備しない
- ・区域の整備・開発及び保全に関する方針 ⇒ 次ページ以降に示す
- ・地区整備計画 ⇒ 次ページ以降に示す

説明する内容

◇烏丸半島中央部について

◇烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について

◇市街化調整区域における地区計画制度について

◇都市計画決定する内容について

◆**区域の整備・開発及び保全の方針について**

◇地区整備計画について

◇今後のスケジュール

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、草津市最北部の市街化調整区域に属し、琵琶湖に突き出す烏丸半島の中央に位置する地区である。また、県道近江八幡大津線(さざなみ街道)の沿道地であり、周辺には草津市立水生植物公園みずの森などの施設が立地している。</p> <p>このことから、琵琶湖岸特有の恵まれた資源や景観を最大限に生かし、地域の活性化を図るとともに、湖辺のにぎわい創出に寄与する土地利用を推進することを本計画の目標とする。</p>
<p>土地利用の方針</p>	<p>(1)琵琶湖岸特有の恵まれた資源・景観を最大限に生かして、市民および本市を訪れる方のにぎわいと“健幸”に満ちた多様な余暇の活動を通じた交流を創出する核を形成することができる土地利用を図る。</p> <p>(2)市街化調整区域である特性を踏まえ、無秩序な市街化を規制するとともに、自然環境・景観等と調和した魅力ある良好な土地利用を図る。</p>
<p>地区施設の整備方針</p>	<p>地区施設は整備しない。</p>
<p>建築物等の整備方針</p>	<p>土地利用の方針に沿ったにぎわいと交流を創出するため、建築物等の用途の制限、建築物等の容積率の最高限度、建築物等の建蔽率の最高限度、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、敷地の緑化措置、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限、かきまたはさくの構造の制限を定める。</p>

説明する内容

- ◇烏丸半島中央部について
- ◇烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について
- ◇市街化調整区域における地区計画制度について
- ◇都市計画決定する内容について
- ◇区域の整備・開発及び保全の方針について
- ◆地区整備計画について
- ◇今後のスケジュール

地区整備計画(案)	地区施設の配置及び規模	—	—	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(以下「同表」という。)(い)項第七号に掲げる建築物</p> <p>(2)同表(は)項第六号に掲げる建築物</p> <p>(3)同表(に)項第三号および第四号に掲げる建築物</p> <p>(4)同表(へ)項第二号に掲げる建築物以外の原動機を使用する工場、第三号に掲げる建築物のうち観覧場、第五号に掲げる建築物以外の倉庫</p> <p>(5)同表(と)項第四号に掲げる建築物(建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の9における商業地域の数値を超えない範囲内に限る。)</p> <p>(6)令第130条の5の3に掲げる建築物</p> <p>(7)前各号の建築物に附属する建築物</p>	<p>参考: 予定建築物</p> <p>(1)公衆浴場(スパ)</p> <p>(2)自動車車庫(カーポート)</p> <p>(3)水泳場等、ホテル等</p> <p>(4)小規模工場、観覧場、管理用倉庫</p> <p>(5)機械室(造波設備)</p> <p>(6)店舗、飲食店</p>

地区整備計画(案)

建築物等に関する事項

建築物等の容積率の 最高限度	200%
建築物等の建蔽率の 最高限度	40%
建築物等の敷地面積の 最低限度	1ha
壁面の位置の 制限	道路、隣地境界から2m以上
建築物の高さの 最高限度	本地区は、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸景観形成重点地区であることから、建築物等の高さは 13m以下 とする。ただし、草津市景観審議会の意見を聴いて、やむを得ないと認められる場合を除く。
敷地の 緑化措置	草津市景観計画 (琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準)に 準ずる 。ただし、 緑化率については 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例に基づき 敷地面積の30%以上 とする。
建築物等の形態または 色彩その他意匠の制限	草津市景観計画 (琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準)に 準ずる 。
かきまたはさくの 構造の制限	草津市景観計画 (琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準)に 準ずる 。

【縦覧】

	草津市地区計画等の案の 作成手続きに関する条例	都市計画法第17条
縦覧したもの	地区計画の原案	地区計画の案
縦覧期間	10月 1日(水)～10月14日(火)	12月1日(月)～12月15日(月)
意見書提出期間	10月15日(水)～10月21日(火)	
意見書件数	0件	0件
意見内容	—	—

説明する内容

- ◇烏丸半島中央部について
- ◇烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業について
- ◇市街化調整区域における地区計画制度について
- ◇都市計画決定する内容について
- ◇区域の整備・開発及び保全の方針について
- ◇地区整備計画について
- ◆今後のスケジュール

今後のスケジュール

令和8年 2月17日 **都市計画審議会(審議)**

2月下旬 **滋賀県本協議(知事同意)**

3月31日 **都市計画決定告示**

7月上旬 **建築条例の改正**

※建築条例の改正後、開発許可関係の手続きを経て、工事着手。